



CONSTRUCTORES  
**POSITIVOS**



Quito, 20 de junio de 2022

Dr. Santiago Guarderas Izquierdo  
Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito

Sr. Bernardo Abad  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sr. René Bedón  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sra. Soledad Benítez  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sr. Juan Manuel Carrión  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sr. Omar Cevallos  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sra. Gissela Chalá  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sr. Marco Collaguazo  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sra. Luz Elena Coloma  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sr. Eduardo del Pozo  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sr. Juan Carlos Fiallo  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sra. Andrea Hidalgo  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sra. Analía Ledesma  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sr. Fernando Morales  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sr.Orlando Nuñez  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sra.Blanca Paucar  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sr.Luis Reina  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sr.Luis Humberto Robles  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sra.Mónica Sandoval  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sra.Brith Vaca  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sra.Maria Paulina Izurieta Molina  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

Sra.Amparito Narváez  
Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

En su despacho. -

De nuestras consideraciones:

Los gremios que representamos al sector productivo, de la planificación y de la construcción en la ciudad de Quito, estamos de acuerdo con que la ciudad cuente con un instrumento importante de planificación como es el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), aprobado por el Concejo Metropolitano en septiembre de 2021.

Los objetivos planteados en el nuevo PUGS concuerdan con nuestros principios de contener la expansión irracional de la mancha urbana y pasar de un modelo expansivo hacia un modelo de ciudad compacta y policéntrica con crecimiento ordenado en altura, que ponga como eje central de la planificación urbana al ser humano para brindarle una mejor calidad de vida.

Sin embargo, luego del análisis completo de dicho documento, que se compone de más de mil páginas con sus anexos, encontramos que existen diversos errores e inconsistencias de fondo que pueden afectar gravemente al desarrollo de las actividades económicas en la ciudad.

Nos permitimos anotar unos ejemplos para ilustrar lo expuesto:

#### **A. Vivienda**

1. No se ha diferenciado el tipo de proyecto (edificios, viviendas unifamiliares, urbanizaciones, etc.) para colocar estándares de edificabilidad: se determina que se

debe incluir comercios en el 70% de las plantas bajas. Esto es inviable en urbanizaciones, lotizaciones y viviendas unifamiliares que no se encuentren en zonas de uso múltiple.

2. Se han asignado zonificaciones y edificabilidades en algunos sectores, sin mirar lo que sucede en territorio. Varias zonas ya consolidadas con vivienda multi-familiar han sido colocadas como vivienda unifamiliar, dejando a los lotes aún no consolidados, en minusvalía respecto a la mayoría de los lotes colindantes -con el perjuicio que esto conlleva para los propietarios- sin considerar que se podrían plantear medidas alternativas para mitigar posibles riesgos.

## B. Industria

1. Se establece una obligación para compensar y reintegrar en su totalidad la cobertura de vegetación arbórea perdida durante su implantación, a discreción de la autoridad, sin señalar un porcentaje o área de referencia sobre los retiros y sin considerar si la vegetación corresponde a plantas nativas u otras especies.
2. Se obliga a la incorporación de vegetación en, al menos, 80% del frente; y no aclara si se permite o no el cerramiento con muro ciego en fachadas.

Entendemos los importantes estudios y análisis técnicos que se realizaron para la determinación de los estándares urbanísticos del PUGS. Sin embargo, el momento de enfrentarlos a la realidad territorial y social del país, producen -en algunos casos- un encarecimiento importante de proyectos industriales y de vivienda, que dificulta su cumplimiento.

Si bien la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda ha tratado de solucionar la inaplicabilidad de algunos de los estándares urbanísticos a través de una matriz de aplicación, instructivos y demás documentos, creemos que este mecanismo no es suficiente y puede provocar una situación de inseguridad jurídica, tomando en cuenta que una simple resolución administrativa estaría “modificando” la forma de aplicar estándares **aprobados por ordenanza**. Es por esto que proponemos que se realicen los cambios respectivos directamente en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, aprovechando que la Asamblea Nacional está tramitando un proyecto de Ley que permitiría presentar mejoras y ajustes al PUGS aprobado, hasta diciembre de 2022.

En referencia a la ordenanza que modifica el Régimen Administrativo de Suelo, normativa básica para la entrada en vigor del PUGS, tenemos una seria preocupación por la falta de una hoja de ruta clara en el desarrollo de procedimientos e instrumentos para el cumplimiento de las 41 transitorias que debían darse previo a la aprobación de este documento normativo.

Las transitorias planteadas involucran una serie compleja de nuevos procesos, nuevos sistemas, esquemas de revisión y calificación de proyectos, actualización de varios trámites municipales, formularios requeridos, modificación de los estatutos de entidades municipales, esquemas de cálculo y pago de la concesión onerosa de derechos por suelo creado, capacitaciones a los funcionarios sobre toda la nueva normativa y procesos, entre otros.

En este sentido, alertamos al Municipio y la ciudadanía de que, al no ejecutarse las disposiciones transitorias de manera correcta, se podría provocar una paralización de **todo** el sector de la construcción, perjudicando a las pequeñas, medianas y grandes empresas, así como a la ciudadanía en general, pudiendo provocar una informalidad mayor a la ya existente.

## **PROPUESTA: Régimen Transitorio de aplicación mínima para la implementación del PUGS**

Proponemos al Concejo Metropolitano del DMQ que se establezca un Régimen **Transitorio de aplicación mínima para la implementación**, que permita viabilizar el Plan de Uso y Gestión de Suelo, sin tener retrasos en las aprobaciones de proyectos que generan empleo, y que, paralelamente, se trabaje en las correcciones que se tiene que realizar en el PUGS, para proceder con la revisión del instrumento apenas sea posible.

Nuestras principales preocupaciones al respecto de la aprobación del nuevo régimen administrativo del suelo y la entrada en vigor del PUGS son:

1. Según el PUGS y el borrador del régimen de suelo, el Operador Urbano debe cobrar las concesiones onerosas de derechos por suelo creado, **¿está listo y completamente funcional y operativo este nuevo órgano del MDMQ?**
2. Para poder otorgar permisos de construcción y de habilitación, se debe contar con la determinación concreta de las afectaciones viales a cada predio de la ciudad. En los casos en los que las vías se encuentran como “intención” y no están aún trazadas, no se puede determinar las afectaciones específicas, por lo que los predios se quedan bloqueados. Al respecto, **¿está listo para la aprobación el plan vial del Distrito Metropolitano de Quito?**
3. Para la aplicación del nuevo plan, que cambia sustancialmente términos, procesos y requisitos del anterior PUOS, se requieren importantes actualizaciones e integración de los diferentes sistemas informáticos a través de los que se administra la información y los procedimientos. **¿Están listos y funcionales estos sistemas? ¿Han sido capacitados los funcionarios responsables en su operación, uso y administración?**
4. Según el PUGS y el borrador del régimen de suelo, las entidades colaboradoras de revisión y certificación de cumplimiento de normativa para los proyectos nuevos y modificatorios del DMQ, adquirirían nuevas responsabilidades **¿cuentan las entidades colaboradoras con la delegación suficiente para ejecutar todos los procesos que serán su responsabilidad? ¿han sido capacitadas las entidades colaboradoras en la nueva normativa? ¿cuánto tiempo tomará esta implementación?**
5. Los funcionarios municipales **¿han recibido la debida capacitación sobre los nuevos procesos que se van a aplicar?**
6. La ciudadanía y actividades económicas **¿conocen ya el contenido del PUGS?, ¿se cuenta con una matriz de cambios al mapa del PUGS consolidado?, ¿saben de las afectaciones o beneficios que sus predios ahora tienen?**

Por todo lo expuesto y considerando que los cambios son trascendentales para Quito, debemos ser muy responsables con la legislación municipal que se apruebe, por tanto, resulta indispensable contar con un **régimen transitorio** que contenga todos los elementos mínimos necesarios para el correcto funcionamiento de la revisión, aprobación, licenciamiento y control de las construcciones en el Distrito Metropolitano de Quito.

Este régimen transitorio permitirá que muchos proyectos que están listos para ser ingresados con las nuevas normas puedan aprobarse de manera inmediata, facilitando así la generación de empleo que es urgente y trascendental para la ciudad de Quito ante la grave **crisis de desempleo e inseguridad** que atravesamos.

Apoyamos siempre la planificación de la ciudad y la simplificación de los trámites y procesos; por esta razón hoy queremos dejar sentada nuestra preocupación y nuestro compromiso de ayudar a que se realice un análisis práctico de los aspectos que deberá contener el Régimen Transitorio de Aplicación Mínima para la implementación del PUGS a fin de que los procesos y trámites se realicen de manera óptima a favor de los ciudadanos.

Confiamos en su oportuna intervención para que nuestra propuesta sea considerada y acogida.

Atentamente,

José María Ponce  
Presidente Ejecutivo  
Cámara de Industrias y  
Producción

María Samaniego Ponce  
Presidente  
Colegio de Arquitectos de  
Pichincha

Gabriela Borja  
Presidente  
Cámara de la Pequeña y  
Mediana Empresa de  
Pichincha CAPEIPI

Henry Yandún  
Presidente  
Constructores Positivos

Leopoldo Ocampo  
Presidente  
Cámara de la Industria de La  
Construcción CAMICON